SYNDICAT LES JARDINS DU CHÂTEAU

PARTAGE DES RESPONSABILITÉS - ÉLÉMENTS STRUCTURELS

GUIDE PRATIQUE

CONTEXTE

À maintes occasions, lors des assemblées générales annuelles, de rencontres de consultation avec les copropriétaires ou lors de l'arrivée de nouveaux copropriétaires, plusieurs ont demandé des explications concernant le partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels concernant les travaux d'entretien et de réfection des infrastructures.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Ainsi qu'il apparaît dans le tableau ci-après, les documents de référence qui ont servi à la compilation du partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels sont les suivants :

- ***Déclaration de copropriété***. **Celle-ci devrait être entre les mains de chaque copropriétaire**, acquise lors de l'achat de la maison et transmise par le copropriétaire précédent lors des formalités devant le notaire. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire moyennant des frais administratifs. On peut aussi la consulter sur notre site au www.jardinsduchâteau.com .

- ***Avis juridiques*.** Le Conseil d'administration possède dans ses dossiers les originaux des avis soumis par les conseillers juridiques retenus concernant l'interprétation de certains aspects particuliers de la déclaration. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire moyennant des frais administratifs.

- ***Règlements de la copropriété***. Un certain nombre de règlements ont été adoptés au cours des années lors des assemblées générales annuelles. Ils concernent des aspects particuliers de la vie en communauté dans le respect de la déclaration et du civisme d'intérêt commun. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire, sans frais. On peut aussi les consulter sur notre site au www.jardinsduchâteau.com.

- ***Code civil.*** Il s'agit du ***Code civil du Québec*** en matière de copropriété et ayant force de loi. Les copropriétaires qui ont accès à un exemplaire peuvent le consulter au besoin.

MODE D'EMPLOI DU TABLEAU SOMMAIRE

Le tableau ci-après comporte quatre colonnes :

- Éléments structurels
- Références
- Responsabilité
- Commentaires

Le contenu des colonnes 1, 3 et 4 est suffisamment explicite pour ne pas nécessiter d'explications.

La colonne 2 intitulée <Références - Déclaration, Avis juridiques, Règlements, ***Code civil***> donne les références aux documents sur lesquels s'appuient les descriptions sommaires du partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels tel qu'apparaissant aux autres colonnes. Les références spécifiques se lisent de la façon suivante :

- ***Déclaration de copropriété*** : ex. : **P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 2 (p.23)**

    - **P.2** - Partie 2 de la déclaration;
    - **t.1** - Titre 1 de la partie 2;
    - **ch.3** - Chapitre 3 du titre 1 de la partie 2;
    - **s.3.b) 2** - Section 3.b) 2 du chapitre 3 du titre 1 de la partie 2;
    - **(p.23)** - Page 23 de la déclaration.

- **Avis juridiques**. Ces références sont les avis juridiques soumis au Conseil d'administration sur des points particuliers de la déclaration.
- **Règlement no 5**. Il s'agit du règlement no 5 adopté en assemblée générale.
- **C.c.Q. art. 1044**. L'article spécifique du ***Code civil du Québec*** relatif à la copropriété.

RÉVISION DE LA DÉCLARATION

Tel que recommandé par le Comité ad hoc sur les finances lors de l'étude dont le rapport a été soumis au Conseil d'administration, celui-ci s'est engagé auprès des copropriétaires à procéder à l'examen de la ***Déclaration de copropriété*** en vue de la clarifier et de l'adapter aux besoins actuels ainsi qu'au ***Code civil du Québec***.

AUTRES QUESTIONS

Les copropriétaires souhaitant recevoir une copie du présent document peuvent s'adresser au gestionnaire qui leur en fera parvenir une sans frais. Pour toute explication complémentaire, les copropriétaires peuvent s'adresser au gestionnaire ou à un membre du Conseil d'administration.

Le présent guide ne saurait servir de substitut à la *Déclaration de copropriété* ni au *Code civil du Québec*.

TABLEAU SOMMAIRE DU PARTAGE DES RESPONSABILITÉS
ENTRE LE SYNDICAT ET LES COPROPRIÉTAIRES
MISE À JOUR DÉCEMBRE 2009

Éléments structurels	Références Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	Responsabilité Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Toitures et mansardes en bardeaux	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 2 (p.5)	**Syndicat**	Programme de **réfection des toitures** complété en **2002**, sauf pour les toitures en bardeaux sur les cabanons des terrasses Lucerne. Programme de **réfection des mansardes** en cours d'exécution selon programme **débutant 2004 et se poursuivant jusqu'en 2012.**
Toits terrasses Unités Lucerne	**Déclaration** : divers **CA** : 17/03/85; 10/11/05 **Avis juridiques** : Legault, Paradis : 12/84 DeGrandpré JoliCoeur : 09/05	**Copropriétaire**	Conseil administration doit se conformer aux avis juridiques (2) : «…***les toits terrasses Lucerne sont des parties exclusives dont les coûts d'entretien et remplacement relèvent de chaque copropriétaire*** …»
Entretoits	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a)2 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23)	**Copropriétaire**	**Inspection** par le syndicat **été 2001**. Recommandations transmises à chaque copropriétaire concerné en décembre 2001 : insuffisance d'isolant; dégagement des bouches ventilation; correction des ventilateurs salles de bain débouchant dans entretoit; cas particuliers. Bouches de ventilation dégagées aux frais du syndicat.
Ramonage : cheminées de foyers	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.17-18, 20) ***C.c.Q.*** arts. 1043/1064/1071	**Copropriétaire**	**Dérogation :** nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration** à l'effet qu'il doit asumer seul le **ramonage** des cheminées et les coûts associés, **le syndicat** en assume la coordination et le paiement, vu les risques d'incendie, la nécessité d'assurer la protection des parties communes et le respect des exigences des assureurs. **Ramonage aux deux ans** (**2010**/2012 etc.)

Éléments structurels	<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Balcons et porches avant en ciment et brique (entrée principale) **Balcons en porte-à-faux** **Balcons en retrait 2e étage** **Terrasses arrière**	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 2 (p.5) P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5) P.1, t.1, ch.3, s.3.a) (p.6) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23) P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 2 (p.23) **Règlements** : nos 4 et 5 ***C.c.Q.*** arts. 1043/1064/1071 **Avis juridique** : Boucher, Legault, Paradis 05/09/84 ***Paramètres concernant les terrasses arrière***, Mai 05	**Syndicat** **Copropriétaire**	<u>**Dérogation**</u> : nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration** à l'effet qu'il doit assumer seul les coûts d'entretien des parties communes à son usage exclusif, **le syndicat** peut en décider autrement (voir ci-après) **s'il y va de l'intérêt commun**. ***Teinture*** : surfaces en bois. ***Balcons et porches avant en ciment*** *:* réparations du balcon, des marches et des fondations en ciment et brique. ***Structures en bois*** *:* **réparation et remplacement** (et non des éléments tels que les rampes, etc.) des balcons en porte-à-faux et des balcons en retrait **pour cause d'usure normale**. ***Balcons et porches avant en ciment*** : Céramiques, tapis et entreposage du bois de chauffage sont **interdits** car ils peuvent endommager la surface et causer des infiltrations d'eau dans le garage ou le sous sol. Ne pas endommager les surfaces par l'utilisation inappropriée d'outils contondants. ***Terrasses arrière*** *:* Garder les surfaces nettoyées et libres (feuilles mortes, bois de chauffage, etc.) pour éviter les infiltrations d'eau et les dommages à la surface et la structure (pourriture des soliveaux). Le copropriétaire peut modifier la terrasse arrière à ses frais selon les critères approuvés par le Conseil. Voir ***Paramètres concernant les terrasses arrière, mai 2005***. Le **copropriétaire est responsable de l'entretien** (sauf la teinture) ainsi que de la **réparation et du remplacement** des éléments en bois et des structures.

Éléments structurels	Références Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	Responsabilité Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Balcons et porches avant en ciment et brique (entrée principale) **Balcons en porte-à-faux** **Balcons en retrait 2e étage** **Terrasses arrière** **(suite)**		**Copropriétaire**	***Balcons en porte-à-faux* et *balcons en retrait à l'étage***: Garder les surfaces nettoyées et libres (feuilles mortes, bois de chauffage, etc.) pour éviter les infiltrations d'eau et dommages à la surface et à la structure (pourriture des soliveaux). **Le copropriétaire est responsable de l'entretien** (sauf de la teinture) **ainsi que de la réparation et du remplacement des éléments** autres que la structure (rampes, etc.). Toute détérioration due à sa négligence ou à sa faute lui sera imputable et la réparation sera à sa charge.
Puits de lumière	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23) **Règlement no 5**.	**Copropriétaire**	Accord **préalable** du Conseil. Respect de l'harmonie. Exécutés selon les règles de l'art. **Doit en assumer l'entière responsabilité par écrit**.
Fenêtres et portes patio	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.b) 2 (p.5) P.2, t.1, ch.2. (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) ***Lignes directrices*** (partie 3)	**Copropriétaire**	Selon la déclaration, constituent des parties exclusives. En assurer le bon état à ses frais de même que le **remplacement selon les critères** d'harmonie approuvés par le Conseil.
Peinture extérieure	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p) (p.34-35)	**Syndicat**	Ensemble du projet peint aux 3 ou 4 ans selon les besoins suite à inspection par le syndicat.
Déneigement des marches avant en ciment	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.3.a) (p.6) P.2, t.1, ch.2 (p.20) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23) P.2, t.1, ch.3, s.3.b)2 (p.23) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Copropriétaire**	**Dérogation :** nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration**, le **syndicat** assume les frais du déneigement dans l'intérêt commun. Par ailleurs, le copropriétaire doit éviter d'endommager la surface, en particulier par le déglaçage par percussion.

Éléments structurels	Références Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	Responsabilité Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Maçonnerie et brique	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k) et p) p.34) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Par contrat d'entrepreneur. Travaux essentiels à chaque année.
Boîtes à fleurs	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k) et p) (p.34-35)	**Syndicat** **Copropriétaire**	Toutes les boites refaites en bois traité. Teinture. Responsable de l'aménagement et de l'entretien, sauf pour les arbres.
Éclairage des rues	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.4.b) (p.25)	**Syndicat**	Entretien des luminaires et frais d'électricité.
Luminaires à l'extérieur des maisons	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) **Règlement no 5** ***Lignes directrices*** (partie 2)	**Copropriétaire**	Choix des modèles selon la décision du Conseil d'administration.
Portes de garage	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.b) 2 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) **Règlement no 5** ***Lignes directrices*** (partie 2)	**Copropriétaire** **Syndicat**	Entretien et remplacement. Établit des critères d'harmonie (couleur, design, etc.) Peinture des portes d'origine selon programme établi.
Détecteurs de monoxyde de carbone/fumée	***Code du bâtiment*** **Réglementation municipale**	**Copropriétaire**	Selon les provisions du *Code du bâtiment* et de la réglementation municipale, etc.
Panneau d'entrée d'électricité	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.1.d) (p.4) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Copropriétaire**	Le Conseil d'administration recommande de faire vérifier par un professionnel l'état du panneau d'entrée d'origine et, au besoin, de le remplacer.

Éléments structurels	Références Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	Responsabilité Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Fournaise	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.1.d) (p.4) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Copropriétaire**	Les recommandations d'une étude par le Comité d'harmonisation ont été transmises dans le bulletin ***Entre nous*** décembre 2001. (Consultation sur le site Internet)
Garage	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 1 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Copropriétaire** **Syndicat**	Réparations à la fondation assumées par le syndicat dans certaines circonstances.
Pavage Entrées de garage	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.3.b) (p.6) P.2, t.1, ch.3.b) 3 (p.24) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Déneigement par l'entrepreneur et pavage aux frais du syndicat selon les besoins prioritaires. De nombreuses entrées déjà refaites. Autres entrées seront refaites selon les priorités.
Gouttières pluviales	**Déclaration** : P2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p)(p.34-35)	**Syndicat**	Programme d'entretien et de nettoyage annuel, et aussi selon les besoins.
Extermination	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1,s.6.b), k), p)(p.34-35)	**Syndicat**	Services contractuels selon les besoins.
Pavage des rues	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.3, ch.1,s.6.b), k), p)(p.34-35) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Entretien et réparations majeures selon les besoins.
Réseaux souterrains pluvial, sanitaire et aqueduc	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.1, ch.4.a) (p.25) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicats Jardins du Château, Neufchatel, Monsarrat I,II,III**	Frais partagés entre les syndicats selon le document original de la constitution de la copropriété. Nettoyage et inspection video des égouts, tests de pression d'aqueduc, complétés. Rapport d'entrepreneur soumis afin de satisfaire aux exigences de la Ville de Gatineau en vue de leur municipalisation en 2010. À suivre.

Éléments structurels	Références Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	Responsabilité Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Entretien courant des espaces communs	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 3 (p.24) P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p) (p.34-35)	**Syndicat**	Selon les termes de contrats avec un entrepreneur, l'entretien paysager et le déneigement pendant 2 périodes de 6 mois de l'année
Émondage dans les espaces communs	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 1 (p.23)	**Syndicat**	Émondage des arbres avoisinant les maisons selon les recommandations d'un expert. Travaux urgents selon les besoins.
Participation à l'Association récréative	**Déclaration** : P.1, t.2. (p.9) P.1, t.3, ch.1 (p.10) P.2, t.3, ch.1, s.7 (p.36) P.2, t.3, ch.2, s.1, ss.2 (p.42)	**Syndicat**	Prélèvements de $22 en moyenne par mois pour chaque copropriétaire inclus dans les contributions aux frais annuels du syndicat.
Gestion courante de la copropriété	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.3 (p.33) ***C.c.Q***. : Article1085	**Syndicat**	Selon les termes d'un contrat annuel avec la firme de gestion, responsable au Conseil d'administration par entremise du gestionnaire désigné par la firme.
Administration générale	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6 (p.33-34)	**Syndicat**	Le *Syndicat Les Jardins du Château* est administré par un conseil dont les membres (administrateurs) sont élus par les copropriétaires en assemblée générale selon les modalités prévues à la déclaration. Remplacements ponctuels par voie de consultation.

Les renseignements ci-dessus sont fournis à titre indicatif.
Ils sont assujettis à la Déclaration de copropriété, aux règlements
et aux lignes directrices ou aux paramètres du Syndicat les Jardins du Château
ainsi qu'aux dispositions du Code civil du Québec en la matière à titre supplétif.

Révisé en décembre 2009